



A/S Bolig Bøgildhøjen Silkeborg

Christian X's Vej 56
8260 Viby J
CVR-nr. 37785296

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.03.2021

Christian Stenbjerre
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

A/S Bolig Bøgildhøjen Silkeborg
Christian X's Vej 56
8260 Viby J

CVR-nr.: 37785296
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Leif Hede-Nielsen
Svend Dueholm Jensen
Kaj Porup

Direktion

Bo Helligsøe

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen & direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for A/S Bolig Bøgildhøjen Silkeborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25.03.2021

Direktion

Bo Helligsøe

Bestyrelse

Leif Hede-Nielsen

Svend Dueholm Jensen

Kaj Porup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i A/S Bolig Bøgildhøjen Silkeborg

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A/S Bolig Bøgildhøjen Silkeborg for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 25.03.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at investere i fast ejendom samt udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 8.703 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Virksomhedens investeringsejendomme består af boligejendomme. Lejeindtægter fra boligejendomme forventes ikke umiddelbart at blive påvirket af udbruddet og spredningen af COVID-19. Der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommens afkastkrav.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		5.694.388	747.501
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.360.000	(34.375)
Driftsresultat		12.054.388	713.126
Andre finansielle indtægter		0	3.719
Andre finansielle omkostninger		(897.094)	(491.822)
Resultat før skat		11.157.294	225.023
Skat af årets resultat	1	(2.454.027)	(185.952)
Årets resultat		8.703.267	39.071
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	2.898.221
Overført resultat		7.703.267	(2.859.150)
Resultatdisponering		8.703.267	39.071

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		126.500.000	120.140.000
Materielle aktiver	2	126.500.000	120.140.000
Anlægsaktiver		126.500.000	120.140.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.089	0
Andre tilgodehavender		2.647	89.999
Tilgodehavender		11.736	89.999
Likvide beholdninger		1.527.020	3.920.596
Omsætningsaktiver		1.538.756	4.010.595
Aktiver		128.038.756	124.150.595

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		16.093.000	16.093.000
Overført overskud eller underskud		9.086.038	1.382.771
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Egenkapital		26.179.038	17.475.771
Udskudt skat		11.177.000	9.777.000
Hensatte forpligtelser		11.177.000	9.777.000
Gæld til realkreditinstitutter		87.483.872	92.830.577
Langfristede gældsforpligtelser	3	87.483.872	92.830.577
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.185.836	1.189.637
Deposita		1.664.695	1.578.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.500	482.628
Skyldig skat		280.815	226.788
Anden gæld		0	589.294
Kortfristede gældsforpligtelser		3.198.846	4.067.247
Gældsforpligtelser		90.682.718	96.897.824
Passiver		128.038.756	124.150.595

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 4

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	16.093.000	1.382.771	0	17.475.771
Årets resultat	0	7.703.267	1.000.000	8.703.267
Egenkapital ultimo	16.093.000	9.086.038	1.000.000	26.179.038

Noter

1 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	1.054.027	194.181
Ændring af udskudt skat	1.400.000	(8.229)
	2.454.027	185.952

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	75.839.324
Kostpris ultimo	75.839.324
Dagsværdireguleringer primo	44.300.676
Årets dagsværdireguleringer	6.360.000
Dagsværdireguleringer ultimo	50.660.676
Regnskabsmæssig værdi ultimo	126.500.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,3% pr. 31.12.2020 i lighed med sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 12,2 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 15,4 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 5.367 t.kr. Forrentning af kontante deposita på 1.665 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien.

Størrelsen på ejendommene udgør 5.847 m², der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Silkeborg. Der har i regnskabsåret været begrænset tomgang. Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsige lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.185.836	1.189.637	87.483.872	83.075.444
	1.185.836	1.189.637	87.483.872	83.075.444

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom i form af tinglyste realkreditpantebreve på i alt 94.700 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 126.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Sidste regnskabsperiode omfattede omlægning af regnskabsåret, hvorfor der ikke er direkte sammenlignelighed med sammenligningstallene. Omlægningsåret omfatter perioden 01.10.2019 - 31.12.2019, svarende til 3 måneder. Regnskabsåret 2020 omfatter perioden 01.01.2020 - 31.12.2020, svarende til 12 måneder.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af regnskabsårets periodiserede huslejeindtægter fra investeringsejendomme samt øvrige indtægter relateret til udlejningsaktiviteterne.

Lejen periodiseres og indtægtsføres lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Den indregnede omsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms, afgifter og efter fradrag af afgivne lejereduktioner

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.